

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### I.1.1 Sondergebiet 'Einzelhandel' gem. § 11 BauNVO

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes 'Einzelhandel' sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten insbesondere folgender Branchen: Lebensmittel, sonstige Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümerieprodukte, Textilien, Gardinen, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Spiel- und Sportwaren, Schreibwaren, Büroartikel, Kunstgewerbe, Unterhaltungselektronik, Elektroartikel, Computer, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Fahrräder, Zoobedarf, Blumen, Geschenkartikel und Souvenirs.  
Die einzelnen Einzelhandelsbetriebe dürfen 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, für Lebensmittel 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.  
Sortimente mit geringer Innenstadtrelevanz (insbesondere Baumaterialien, Kfz, Brennstoffe) sind nicht zulässig.
- Wohnungen, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungen, Büros und Praxen.

#### I.1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen innerhalb des Besonderen Wohngebietes gem. § 4a BauNVO

Die Ausnahmen gem. § 4a (3) BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Plans.

#### I.1.3 Geschossweise Festsetzung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes SO 'Einzelhandel' (§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 1 (7) BauNVO)

Innerhalb des SO Einzelhandel werden die zulässigen Nutzungen geschossweise gegliedert wie folgt:

Erdgeschoss:	Einzelhandelsbetriebe Dienstleistungsunternehmen Schank- und Speisewirtschaften Wohnungen nur auf straßen- bzw. platzabgewandten Gebäudeseiten
1.-3. OG:	Geschäfts-, Dienstleistungs- und Büronutzung, Praxen Wohnungen

### I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### I.2.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Innerhalb der SO 1, SO 2 und SO 4 darf die maximal zulässige GRZ durch Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Freiflächen bis zu einer GRZ von maximal 0,9 überschritten werden.

#### I.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO)

Innerhalb der SO 1 – SO 3 gelten die festgesetzten Mindest- und Höchstmaße für die Traufhöhe der drei- bis viergeschossigen Gebäudeteile nur entlang der Baulinien zum öffentlichen Verkehrsraum.

Innerhalb des mit 'A' gekennzeichneten Fassadenabschnitts darf das Höchstmaß der Traufhöhe bis zu einer Höhe von 14,00 m überschritten werden.

#### I.2.3 Bestimmung der Höhenbezugspunkte

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die gemittelte Höhe der jeweiligen straßenseitigen Verkehrsfläche (Fußweg) in der Mitte der hierhin gerichteten Fassade.

Die Traufhöhe ist bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- oder Flachdach als der Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Dachhaut definiert. Bei Gebäuden mit zurückgesetztem Dachgeschoss ist als Traufhöhe die Oberkante der straßenseitigen Gebäudefassade (Brüstungshöhe bzw. Höhe der Attika) definiert.

### **I.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

#### **I.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)**

Die festgesetzte abweichende Bauweise innerhalb des Sondergebietes SO 1 ist wie folgt definiert: Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

#### **I.3.2 Abweichungen von Baulinien (§ 23 (2) BauNVO)**

Innerhalb der Sondergebiete SO 1 – SO 3 sind an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen gerichteten Seiten im Erdgeschoss Arkaden mit einer Tiefe von 1,75 m und einer lichten Höhe von 3,90 – 4,10 m über Bezugspunkt auszubilden. Hierfür ist im Erdgeschossbereich parallel zu der festgesetzten Baulinie um das entsprechende Maß zurückzuweichen. Hiervon ausgenommen ist der mit 'A' gekennzeichnete Bereich.

Innerhalb des Sondergebietes SO 3 darf die festgesetzte südliche Baulinie ausnahmsweise durch eingeschossige Vorbauten zum Wettinplatz um max. 3,0 m überschritten werden.

Innerhalb der SO 1 und SO 2 darf oberhalb der festgesetzten Traufhöhe zur Ausbildung eines 4. Geschosses und innerhalb des SO 3 zur Ausbildung eines 3. Geschosses von den Baulinien um mind. 1,75 m zurückgewichen werden.

#### **I.4 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 12 (6) BauNVO)**

Innerhalb der Sondergebiete SO 1 - 3 und innerhalb des Besonderen Wohngebietes WB 4 sind Einzelgaragen und Carports nicht zulässig.

In den Besonderen Wohngebieten WB 1, WB 2 und WB 3 sind Stellplätze, Garagen und Carports nur hinter der jeweiligen straßenseitigen Gebäudevorderkante zulässig.

#### **I.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 (1) S.3 BauNVO)**

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind nur hinter den straßenseitigen Baulinien bzw. -grenzen zulässig.

### **I.6 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)**

#### **I.6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

##### Minimierung der Flächenversiegelung

Innerhalb des Plangebietes sind Zufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Freiflächen mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

##### Regenwasserableitung

Innerhalb der festgesetzten Besonderen Wohngebiete (WB) ist das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Freiflächen über Mulden/ Rigolen oder Flächenversickerungen innerhalb der Grundstücke zu versickern. Versickerungsanlagen sind nach dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, vorzusehen.

#### **I.6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

##### Alleebäume entlang der Hauptstraße

An den festgesetzten Standorten entlang der Hauptstraße sind Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk', StU 16 – 18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Standorte dürfen um bis zu 3 m parallel zur Straße verschoben werden, wenn die Lage der Erschließungsanlagen dies erfordert.

##### Platz- und Alleebäume im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

An den festgesetzten Standorten innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Hochstämme (StU 16 – 18 cm) in offenen Pflanzbeeten zu pflanzen. Zu verwenden sind folgende Arten:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Kugelahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'
Rosskastanie	<i>Aesculus x carnea</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> 'Pauls Scarlet'
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Die Gehölze sind mit Bodendeckern zu unterpflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Heckenpflanzungen zur Grundstücks- und Gebietsabgrenzung

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind freiwachsende Hecken anzulegen. Je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Gehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind die folgenden Arten, weitere einheimische Laubgehölzsorten sind zulässig:

Liguster	Ligustrum vulgare		
Flieder	Syringa vulgaris	Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana	Schlehdorn	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina	Zaunrose	Rosa rubiginosa
Kornelkirsche	Cornus mas	Hainbuche	Carpinus betulus

Anpflanzen von Bäumen auf offenen Stellplatzanlagen

Für offene Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen gilt: Je 6 Stellplätze ist ein groß- oder mittelkroniger Laubbaum (StU 16 – 18 cm) in offenen Pflanzbeeten zu pflanzen. Die Bäume sind mit Bodendeckern zu unterpflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mit Erhaltungsbindungen versehene Gehölze im Bereich der Stellplatzanlagen dürfen auf die erforderliche Zahl der Baumpflanzungen angerechnet werden. Zu verwenden sind die folgenden Arten, weitere einheimische Laubgehölzsorten sind zulässig:

Blumenesche	Fraxinus ornus	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Robinie	Robinia pseudoacc.
Roskastanie	Aesculus x carnea	Spitzahorn	Acer platanoides
Vogelkirsche	Prunus avium	Walnuss	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata		

Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Besonderen Wohngebiete (WB)

Innerhalb der Besonderen Wohngebiete (WB) ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ein Obst-Hochstamm (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume) oder ein mittel- oder großkroniger Laubbaum (Walnuss, Vogelkirsche) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Weitere heimische Laubgehölzsorten sind zulässig. Bäume mit festgesetztem Standort bzw. mit Erhaltungsbindungen dürfen auf die erforderliche Zahl der Baumpflanzungen angerechnet werden.

Dachbegrünung

Nicht als Terrasse nutzbare Flachdächer auf ein- und zweigeschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind auf einer vollmineralischen Substratschicht von mind. 10 cm extensiv zu begrünen.

Fassadenbegrünung

Innerhalb der SO 1 – 3 sind auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten öffnungslose Fassadenabschnitte mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Fläche mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zu verwenden sind die folgenden Arten:

Blauregen	Winstera floribunda	Kletterrosen	Rosa i.S.
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium	Waldrebe	Clematis montana
Efeu	Hedera i.S.	Wilder Wein	Parthenocissus i. S.
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris		

**I.6.3 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu dauerhaft zu erhalten und im Falle des Abgangs durch Gleichartige zu ersetzen.

**I.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Die Fenster von Daueraufenthaltsräumen in den Gebäuden sind so auszubilden, dass sie den Anforderungen der festgesetzten Schallschutzklassen entsprechen. Die Angaben beziehen sich auf einen Fensterflächenanteil von 40% je Fassade.

Bereich	Fassaden/ Außenbauteile	erf. Schalldämmmaß der Fenster	Schallschutzklasse
WB 1	Ostfassaden an der Lutherstraße	30 dB	2
WB 2	Ostfassaden an der Lutherstraße	30 dB	2
	Südfassaden am Wettplatz 9	30 dB	2

WB 3	Südfassaden am Wettinplatz 7	30 dB	2
WB 4	Südfassade am Wettinplatz 3	35 dB	3
	Westfassade am Wettinplatz 3	35 dB	3
SO 1	Nord- und Südfassade	30 dB	2
	Westfassade	35 dB	3
SO 2	Nord- und Südfassade	30 dB	2
	Westfassade	35 dB	3
SO 3	Nordfassade	30 dB	2
	Südfassade	35 dB	3
	Westfassade	35 dB	3

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 89 SächsBO

### II.1 Dächer

- (1) Die Dächer der Hauptgebäude nur zulässig
  - innerhalb der SO 1 und 2 als Flachdächer mit einer max. Neigung von 10°
  - innerhalb des SO 3 als Flachdach mit einer Neigung von max. 10 ° oder als Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung von 38° - 45°
  - innerhalb des SO 4 als Flachdach mit einer Neigung von max. 10 ° oder als Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung von 45°
  - innerhalb des WB 1 und des WB 2 als Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 40°
  - innerhalb des WB 4 als Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 45° sowie als Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 - 40°.
- (2) Die Dachdeckung der Sattel- und Walmdächer ist mit Dachziegeln oder Dachsteinen aus gebranntem Ton oder Beton in naturroter bis rotbrauner Färbung ohne Glasur vorzunehmen. Solaranlagen sind bis zu einer Fläche von max. 50 % der zugehörigen Dachfläche zulässig.
- (3) Als Dachaufbauten sind nur Schlepp- und Satteldachgauben mit senkrechten Seitenwänden zulässig.  
Innerhalb der Besonderen Wohngebiete WB 1 – 4 sind auf Gebäuden mit Walmdach auch abgewalmte Gauben zulässig.  
Die Länge aller Dachaufbauten darf max. 50 % der darunter liegenden Gebäudewand betragen. Der Abstand zum Ortgang und bei Walmdächern zu den Graten darf 1,50 m nicht unterschreiten und muss zum First und zur Traufe mind. drei Dachziegelreihen betragen.  
Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden.
- (4) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### II.2 Fassaden

- (1) Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind als Putzfassaden mit einem Remissionswert von 15% bis 80% oder in Naturstein auszuführen.
- (2) Verkleidungen mit Kunststoff, glänzenden oder andere Materialien imitierenden Baustoffen sowie Klinker sind nicht zulässig.
- (3) Innerhalb der Sondergebiete SO 1 - 3 sind Erdgeschossfassaden, die unmittelbar an die Hauptstraße und an den Wettinplatz angrenzen, zu mind. 75 % als Schaufenster auszubilden.  
Innerhalb des SO 1 ist die Nordfassade zu mind. 40 % als Schaufenster auszubilden.

### II.3 Sonstige Bauteile

- (1) Je Gebäude ist eine Außenantenne (Parabolspiegel) zulässig. Satellitenanlagen sind je nach Anbringungsort in der Farbe der Fassade bzw. dem Dach anzupassen.

### II.4 Einfriedungen, Abfallbehälter

- (1) Innerhalb der SO 1 – 4 sind straßenseitige Einfriedungen nicht zulässig.
- (2) Innerhalb der Besonderen Wohngebiete sind straßenseitige Einfriedungen nur zulässig als geschnittene Laubgehölzhecken mit einer max. Höhe von 1,80 m.

- (3) Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind zulässig als Laubgehölzhecken, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder begrünte Maschendrahtzäune.
- (4) Ein Anstrich der Zäune ist nur in ortstypischen, gedeckten Farben zulässig. Ein weißer Anstrich ist nicht zulässig.
- (5) Abfallbehälter und Wertstoffsammelbehälter sind mit begrüntem Sichtschutz zu versehen.

#### **II.5 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung.  
Die Anbringung ist zulässig an den Wandflächen der Erdgeschosse sowie unterhalb der Fensterbrüstungen des 1. Obergeschosses.
- (2) Die Größe einer einzelnen Werbeanlage darf eine Fläche von 3 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.
- (3) Senkrechte Auskragungen von Werbeschildern (Ausleger) sind auf max. 1,0 m begrenzt.
- (4) Bewegtes, wechselndes oder grelles Licht zur Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

### **III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **III.1 Überschwemmungsgebiet**

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des gem. § 100 Abs. 3 SächsWG festgelegten Überschwemmungsgebiet der Elbe (rechtskräftig seit 07.11.2006).

### **IV HINWEISE**

#### **IV.1 Bodenschutz**

Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Erdaushub ist getrennt nach Bodenarten (Oberboden, Unterboden, mineralischer Untergrund) zu erfassen, zwischenzulagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Nach § 202 BauGB ist der Oberboden im Bereich der Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und zu sichern. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten.

#### **IV.2 Altlasten**

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt oder verursacht, sind diese gemäß § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) unverzüglich den zuständigen Behörden (Umweltamt des Landratsamtes Meißen und Staatliches Umweltfachamt Radebeul) mitzuteilen. Insbesondere bei Berührung oder Anschnitt von Kontaminationsherden (z.B. verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippung von Chemikalien u.a.) im Zuge von Erd- oder sonstigen Bauarbeiten sind sofort die Maßnahmen zu ergreifen, die eine Gefährdung und/ oder Kontaminationsverschleppung ausschließen.

#### **IV.3 Archäologie**

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

#### **IV.4 Hochwasservorsorge**

Die Risikovorsorge wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet obliegt unbeschadet der öffentlichen Hochwasserabwehrmaßnahmen dem Eigentümer und Nutzungsberechtigten (§ 99 Abs. 7 SächsWG).

Ein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen ist mit bautechnischen Mitteln zu verhindern (§ 100 Abs. 7 SächsWG)

Auskünfte über rechnerisch ermittelte Wasserhöchststände können bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

Genehmigungspflichtige Baumaßnahmen bedürfen wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet auch der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 100a SächsWG.